

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**  
**RUP Geramax**

**Gemeente Alken**

Voor Antea Group,



Pieter-Jan Gommé,  
Ruimtelijk planner

Marijke Gorissen,  
Projectleider

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 30-03-2017

DE SECRETARIS,

DE VOORZITTER,

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek in het gemeentehuis werd neergelegd van 01-05-2017 tot 29-06-2017

DE SECRETARIS,

DE BURGEMEESTER,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 28-09-2017

DE SECRETARIS,

DE VOORZITTER,



## INHOUD

<b>ALGEMENE BEPALINGEN</b> .....	<b>4</b>
0.1 VOORSCHRIFTEN.....	4
0.2 SCHAAL EN MAATVOERING .....	4
0.3 GEBRUIK VAN DE GRONDEN .....	4
0.4 BESTAANDE CONSTRUCTIES EN INFRASTRUCTUREN .....	4
0.5 INRICHTINGSSTUDIE .....	5
0.6 MOBILITEITSTOETS.....	5
0.7 MATERIAALGEBRUIK EN ARCHITECTONISCH VOORKOMEN .....	6
0.8 INTEGRAAL WATERBEHEER.....	6
0.9 BEGRIPPEN .....	8
<b>ART. 1</b> <b>ZONE VOOR WONEN MET LANDELIJK KARAKTER</b> .....	<b>10</b>
<b>ART. 2</b> <b>ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID</b> .....	<b>11</b>
<b>ART. 2.1</b> <b>TIJDELIJKE BUFFER</b> .....	<b>15</b>
<b>ART. 3</b> <b>ZONE VOOR GROENBUFFER</b> .....	<b>17</b>
<b>ART. 4</b> <b>VERBINDING VOOR LANGZAAM VERKEER (INDICATIEF)</b> .....	<b>21</b>
<b>ART. 5</b> <b>ONTSLUITING (INDICATIEF)</b> .....	<b>22</b>

## Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p><b>0.1 Voorschriften</b></p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of het beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig. Bij tegenstrijdigheden primeren steeds de stedenbouwkundige voorschriften op het grafisch plan.</p>
		<p><b>0.2 Schaal en maatvoering</b></p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van een kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld. De op plan expliciet weergegeven maten zijn bindend.</p>
		<p><b>0.3 Gebruik van de gronden</b></p> <p>Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.</p>
		<p><b>0.4 Bestaande constructies en infrastructuren</b></p> <p>Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies en infrastructuur vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken;</li> <li>- Het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande</li> </ul>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>vergund of vergund geachte bouwvolume, indien deze niet gepaard gaan met een vergunningsplichtige functiewijziging.</p> <p>Bij aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor uitbreiding of herbouw of bij het doorvoeren van een vergunningsplichtige functiewijziging dienen steeds de stedenbouwkundige voorschriften van de bestemmingszone te worden gerespecteerd.</p>
<p>Elke vergunningsaanvraag met betrekking tot nieuwbouw, herbouw, structurele verbouwingswerken en/of substantiële uitbreidingen voor (een deel van) het plangebied moet verantwoord worden met inrichtingsstudie bestaande uit een inrichtingsplan en terreinprofielen. In de inrichtingsstudie dient aangetoond te worden dat aan de B/T zoals in de specifieke voorschriften opgenomen is voldaan.</p> <p>Het inrichtingsplan duidt aan hoe het project ruimtelijk geïntegreerd wordt en welke ruimtelijke en functionele relaties bestaan. De terreinprofielen dienen een duidelijk inzicht te verlenen in de inplanting van de gebouwen ten opzichte van het bestaande reliëf.</p> <p>Het plan laat blijken dat het nieuwe initiatief leidt tot een hoge ruimtelijke en beeldkwaliteit. Het geeft bovendien een duidelijk beeld van de omgevingsaanleg.</p>		<p><b>0.5 Inrichtingsstudie</b></p> <p>Aanvragen voor vergunningen in het plangebied moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor ordening van het deel van het plangebied waarop de aanvraag betrekking heeft. Het gaat hier over vergunningsaanvragen voor herbouw, structurele verbouwingswerken of substantiële uitbreidingen van de bebouwde oppervlakte.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen en hanteert plannen, schetsen, terreinprofielen en tekeningen om het voorkomen en de inrichting van de omgeving duidelijk weer te geven.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. Dit document duidt aan op welke wijze het plangebied ontwikkeld kan worden en hoe deze invulling kadert in de gewenste ontwikkeling van het gehele plangebied met oog op de ontsluiting, de gewenste bouwdichtheid en de ruimtelijke en architecturale kwaliteit. Ook de aanleg van de niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient hierbij te worden aangegeven.</p>
		<p><b>0.6 Mobiliteitstoets</b></p> <p>Nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot bedrijvigheid binnen de perimeter van het RUP moeten voldoende ruimte voorzien voor parkeerplaatsen. Er worden</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>eveneens voldoende fietsstalplaatsen voorzien. Dit wordt aangetoond via een mobiliteitstoets en parkeernota. Dit zijn informatieve documenten voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied. De mobiliteitstoets geeft een overzicht van het aantal gebruikers (personeel, bezoekers, leveranciers) en de hiermee gepaard gaande vervoersbewegingen en parkeerbehoefte. Het aantal parkeervoorzieningen staat in relatie tot de oppervlakte en de activiteiten van de bedrijvigheid en zal worden afgetoetst op niveau van de vergunningsaanvraag.</p>
		<p><b>0.7 Materiaalgebruik en architectonisch voorkomen</b></p> <p>Men dient met een hedendaagse, kwalitatieve bedrijfsarchitectuur te streven naar een samenhangend geheel van gebouwen.</p> <p>Bij de materiaalkeuze van de bebouwing moet voldoende rekening worden gehouden met de landschappelijke integratie van de bebouwing ten opzichte van de open ruimte en van het openbaar domein. Het materiaal moet zowel qua textuur als kleur aanvaardbaar zijn in haar omgeving en de omliggende open ruimte.</p> <p>Alle verhardingen worden verplicht uitgevoerd met elementverharding of andere waterdoorlatende materialen(tenzij anders vermeld in de specifieke voorschriften).</p> <p>Enkel indien noodzakelijk o.w.v. milieutechnische redenen kan monolietverharding worden toegestaan op voorwaarde dat het afgevoerde hemelwater op een snelle en correcte wijze gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfiltrerd wordt op het eigen terrein.</p> <p>Het materiaalgebruik wordt omstandig gemotiveerd in de toelichtingsnota gevoegd bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.</p>
De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.		<p><b>0.8 Integraal waterbeheer</b></p> <p>In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving.</p> <p>Stedenbouwkundige vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer in de eerste plaats zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik, dat er voldoende mogelijkheden aangewend worden om het water in de grond te laten infiltreren en dat het overige regenwater tenslotte vertraagd wordt afgevoerd.</p> <p>Bij de aanleg van verhardingen dient steeds voldoende ruimte voor water gecreëerd te worden. Bij de dimensionering hiervan binnen het openbaar domein moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 10 jaar.</p> <p>Permanente bemalingen of (bijkomende) verbindingen met de grondwatertafel worden niet toegelaten tenzij kan aangetoond worden dat de impact op de grondwaterhuishouding niet significant is.</p> <p>Voor nieuwe bebouwing in het plangebied gelden volgende aanvullende maatregelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het vloerpeil van nieuwe gebouwen dient minimaal 30cm boven het kritische bouwpeil te liggen;</li> <li>- er mogen geen openingen in de constructies voorzien worden onder het vloerpeil;</li> <li>- ondergrondse garages en kelders zijn enkel toegestaan indien ze waterdicht worden uitgevoerd;</li> <li>- kruipkelders onder het vloerpeil dienen overstroombaar te zijn;</li> <li>- inspectieputten op rioleringen of ontluchtingssystemen dienen waterdicht afgeschermd te worden of boven het vloerpeil te worden voorzien;</li> <li>- rioolaansluitingen dienen volledig waterdicht te worden afgewerkt en in geval van DWA- en RWA-afvoer voorzien zijn van terugslagkleppen met eventueel een eigen pompinstallatie;</li> <li>- elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn en</li> </ul>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>verwarmingsinstallaties dienen boven het vloerpeil te worden opgesteld. Bij voorkeur wordt geen aansluiting op stookolie voorzien;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alle toegangen langs waar water boven maaiveld het gebouw toch nog zou kunnen binnendringen dienen eenvoudig waterdicht gemaakt kunnen worden.</li> </ul>
		<p><b>0.9 Begrippen</b></p> <p><b>Afsluiting:</b> Omheining, begrenzing van een perceel.</p> <p><b>(bruto) Bebouwingscoëfficiënt (B/T):</b> Verhouding van de totale bruto bebouwde oppervlakte tot de totale oppervlakte van desbetreffende bestemmingszone</p> <p><b>Bedrijfswoning/conciërgewoning:</b> Woning bij een bedrijf; deze woning wordt bewoond door de eigenaars van het bedrijf of een conciërge. De woning is steeds ondergeschikt aan de bedrijvigheid.</p> <p><b>Bestemming:</b> Het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat d.m.v. voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.</p> <p><b>Bouwhoogte:</b> Totale hoogte van een gebouw gemeten tussen het maaiveldniveau en het hoogste punt van het bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, technische ruimtes, liftkokers, ...</p> <p><b>Gebouw:</b> Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.</p> <p><b>Perceelsgrens:</b> De grens van het (bouw)perceel.</p> <p><b>Structurele verbouwingswerken:</b> Verbouwingswerken die een significante impact hebben op de draagstructuur van een gebouw.</p> <p><b>Verharding:</b> Behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn (beton)klinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt, dolomiet enz. Waterdoorlatende verhardingen zijn verhardingen die de waterdoorlaatbaarheid slechts in beperkte mate beperken zoals</p>




Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>betonrasterstenen, grindpaden en andere aangepaste materialen...</p> <p><b>Voortuin:</b> Zone tussen de voorgevel van een gebouw en de rooilijn.</p> <p><b>(bruto) Vloeroppervlakte:</b> De totale (bruto) oppervlakte van alle bovengrondse vloeren. Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen die niet meer dan 1,5m boven het maaiveld uitkomen worden niet meegerekend in de totale oppervlakte van de bovengrondse vloeren.</p> <p><b>(netto) Vloeroppervlakte:</b> De totale (netto) oppervlakte van alle bovengrondse vloeren tussen de muren, zonder de constructiedikte van de wanden. Worden niet meegerekend: muren, schouwen, kolommen, leidingkokers,... Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen die niet meer dan 1,5m boven het maaiveld uitkomen worden niet meegerekend in de totale oppervlakte van de bovengrondse vloeren.</p> <p><b>Voorbouwlijn:</b> Locatie waarop verplicht de voorgevel van een hoofdgebouw wordt ingeplant.</p> <p><b>Zijtuin:</b> Zone tussen de zijgevel van een gebouw en de zijdelingse perceelsgrens.</p> <p><b>Zone:</b> Het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.</p> <p><b>Zonegrens:</b> Grens van een bestemmingszone</p>


## Art. 1 Zone voor wonen met landelijk karakter

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<b>Gebiedscategorie: wonen</b>
		<b>Bestemming</b>
<p>Het bestaande woonlint blijft behouden. De stedenbouwkundige voorschriften worden afgestemd op de voorschriften van het gewestplan.</p> <p>De woongebieden met landschappelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en voor landbouwdoeleinden.</p>		<p>Het gebied is bestemd voor wonen, landbouw, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en aan het wonen verwante activiteiten. Onder aan het wonen verwante activiteiten worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p>
		<b>Inrichting</b>
		<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;</li> <li>- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>- de relatie met de in de omgeving van het gebied voor wonen en landbouw vastgelegde bestemmingen;</li> <li>- de bestaande of gewenste woondichtheid;</li> <li>- de inpassing in de omgeving.</li> </ul>

## Art. 2 Zone voor bedrijvigheid

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<b>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</b>
		<b>Bestemming</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoofdbestemming: bedrijvigheid</li> <li>- Nevenbestemming: Bedrijfswoning, kantoren, toonzalen, max. 50%</li> </ul>	<p>De zone is bestemd voor het oprichten en in stand houden van gebouwen en bijhorende infrastructuur voor ambachtelijke bedrijven en middelgrote ondernemingen met een lokaal karakter waarbij er verplicht productie is.</p> <p>Volgende activiteiten zijn toegelaten als nevenbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal één bedrijfswoning per bedrijf.</li> <li>- De bedrijfswoning wordt bewoond door de eigenaar van het bedrijf of door een conciërge.</li> <li>- Kantoorruimten in zoverre deze een ondersteunende rol vervullen bij de hoofdactiviteit.</li> <li>- Toonzalen gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteit van individuele bedrijven.</li> </ul> <p>De gezamenlijke oppervlakte van alle nevenbestemmingen bedraagt max. 50% van de bruto-vloeroppervlakte van alle gebouwen op het perceel. Nevenbestemmingen zijn zowel op het gelijkvloers als op de verdieping toegestaan.</p> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zuivere kleinhandel</li> <li>- Agrarische productie</li> <li>- Autonome kantoren</li> <li>- De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest,</li> </ul>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.</p> <p>Nieuwe vergunningsaanvragen die betrekking hebben op de percelen gelegen binnen dit artikel kunnen slechts worden verleend indien bij de vergunningsaanvraag is aangetoond dat alle gronden met bestemming “Zone voor buffer” (art. 3) zijn ingericht volgens de voorschriften opgenomen binnen desbetreffend artikel.</p> <p>Zolang de ontsluiting voor gemotoriseerd bedrijfsverkeer gebeurt via de Steenweg kan er zich slechts 1 bedrijf vestigen binnen de bestemmingszone.</p>
		<b>Inrichting</b>
<p>Langs de Oude Baan zijn een aantal vergunde woningen gelegen in een op het gewestplan bestemd woongebied met landelijk karakter. Op termijn wordt een uitdoofbeleid voorop gesteld omdat deze woningen door de ontwikkeling van het PRUP “Regionaal bedrijventerrein Brouwerij Alken + uitbreiding Kolmen” volledig omringd zijn door bedrijvenszones. Enkel werken vrijgesteld van vergunning worden hier nog toegestaan. Vergunnings- of meldingsplichtige werken/handelingen zijn niet toegestaan.</p>	<p>- Bestaande woningen: enkel instandhouding</p>	<p>Alle constructies in functie van de bestemming zijn toegelaten, zoals onder meer opslagplaatsen, productieruimten, onthaalruimten, verkoopsruimten, kantoorruimten, kleed- en berg ruimten, refter en sociale voorzieningen, etc., mits inachtnaam van de vigerende veiligheidsvoorschriften.</p> <p>De bestaande vergunde of vergund geachte woningen met de bijhorende verhardingen op percelen 716P, 701R2, 717N, 716N, 716M, 701N worden enkel behouden in hun huidige toestand om het uitdoofbeleid in werking te laten treden. Enkel werken die vrijgesteld zijn van vergunning zijn toegelaten, vergunnings- of meldingsplichtige werken zijn niet toegelaten.</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>De huidige bebouwde oppervlakte bedraagt 5.506m<sup>2</sup> (+/- 25%) van de gehele bestemmingszone (20.913m<sup>2</sup>). De maximale bebouwde oppervlakte van deze bestemmingszone bedraagt 14.639m<sup>2</sup>.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedrijfswoning integreren in bedrijfsgebouw – max. 200m<sup>2</sup></li> <li>- B/T max. 70%</li> <li>- Bouwhoogte max. 8m</li> <li>- 50% meerdere bouwlagen</li> </ul>	<p>Bedrijfswoningen kunnen toegestaan worden wanneer deze geïntegreerd zijn in een bedrijfsgebouw, wanneer de maximale netto-vloeroppervlakte niet meer dan 200m<sup>2</sup> bedraagt en wanneer deze een bijhorende private buitenruimte heeft van minimum 16m<sup>2</sup>, aansluitend op de leefruimten van de woning.</p> <p>De maximale bebouwingsindex van de bestemmingszone bedraagt 70%.</p> <p><u>Bouwhoogte en dakvorm</u></p> <p>De bouwhoogte van elk gebouw bedraagt maximaal 8m. Dit geldt niet voor productiesilo's en voor het productieproces essentiële installaties. Vergunningen voor overschrijdingen van de bouwhoogte van installaties of constructies kunnen enkel verleend worden wanneer deze functioneel noodzakelijk en landschappelijk inpasbaar zijn. De motivatie voor de afwijking dient opgenomen te worden in de informatieve inrichtingsstudie. De dakvorm is vrij.</p> <p><u>Bouwvolume</u></p> <p>Indien er andere functies dan productie voorzien worden (bv. kantoren, bedrijfswoning,...) moet minimaal 50% van de totale bruto bebouwde oppervlakte bestaan uit meerdere bouwlagen.</p> <p><u>Onbebouwde delen</u></p>


Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkeren op eigen terrein</li>   <li>- Afsluiting max. 2,5m hoog</li>   <li>- Reclame uitsluitend op de gebouwen</li> </ul>	<p>De niet bebouwde perceelsdelen kunnen aangewend worden voor opslag in openlucht en/of het stallen van voertuigen en/of het inrichten van een personeels- en bezoekersparking. Het parkeren wordt op eigen terrein voorzien.</p> <p>Niet-bebouwde perceelsdelen die niet worden aangewend voor opslag in openlucht, het stallen van voertuigen of het inrichting van een parking, dienen ingericht te worden als tuin onder de vorm van groenaanleg met streekeigen soorten.</p> <p><u>Afsluitingen</u></p> <p>Rondom de bedrijven kan een afsluiting worden voorzien. Voor afsluitingen zijn enkel palen met draad en hekwerk of afsluitingen bestaande uit beplanting toegelaten met een maximale hoogte van 2,5m.</p> <p>Afsluitingen die geplaatst worden op de zonegrens met de groenbuffer, dienen de toegankelijkheid van de buffer i.f.v. onderhoud te garanderen.</p> <p><u>Reclamevoorzieningen</u></p> <p>Reclame-inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden.</p> <p>Reclamevoorzieningen dienen onderdeel uit te maken van het bedrijfsgebouw en worden geïntegreerd in of op de gevel van de gebouwen, en voldoen aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De uiterste bovenzijde van de reclame is nooit hoger dan de dakrand;</li> <li>- Reclamepanelen, publiciteitsborden en/of uithangborden plaatsen op daken is verboden.</li> </ul>

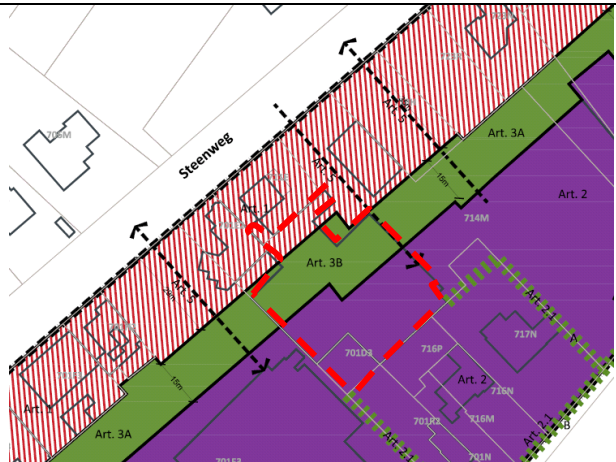



Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
buffer A wordt afgebroken, is het bijgevolg niet meer nodig aan deze zijde een tijdelijke buffer te voorzien.		
<p>In de huidige toestand bestaat het aangrenzende terrein uit een agrarisch gebied waardoor buffering tussen bedrijvigheid en agrarisch gebied gewenst is. Als de woningen verdwijnen en deze perceel bij de bedrijvigheid betrokken worden is een buffering gewenst, zolang het aangrenzende bedrijventerrein Kolmen niet ontwikkeld is.</p> <p>In de huidige toestand bestaat het aangrenzende terrein uit een agrarisch gebied waardoor buffering tussen bedrijvigheid en agrarisch gebied gewenst is. Zolang het aangrenzende bedrijventerrein Kolmen niet ontwikkeld is, is een buffering noodzakelijk.</p>		<p><u>Buffer B</u></p> <p>Buffer 'B' dient gerealiseerd te worden indien de woonfunctie verdwijnt op de percelen 716P, 701R2, 701N, 716M, 716N, 717N en zolang het aangrenzende bedrijventerrein uitbreiding Kolmen niet gerealiseerd is.</p> <p><u>Buffer C</u></p> <p>Buffer 'C' dient gerealiseerd zolang het aangrenzende bedrijventerrein uitbreiding Kolmen niet gerealiseerd is.</p>
		<b>Inrichting</b>
<p>Er wordt gebruik gemaakt van bufferhagen daar waar de ruimte beperkt is en het niet toelaat een brede buffer te voorzien. Op bepaalde plaatsen is er reeds een bufferhaag aanwezig.</p> <p>De buffer biedt een tijdelijke oplossing voor de visuele hinder ten opzichte van de woningen en het landbouwgebied.</p>	- minimale hoogte 2m, minimale breedte 1m	<p>De bufferhaag is minimaal 2m hoog en 1m breed en moet geplaatst worden op de delen aangeduid op het grafisch plan onder bovenstaande voorwaarden. Het betreft een levende, wintergroene haag.</p> <p>De eigenaars staan in voor de aanleg en het beheer van de bestemmingszone.</p>



### Art. 3 Zone voor groenbuffer


Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<b>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</b>
		<b>Bestemming</b>
Deze zone dient voor de aanleg van een visuele buffer naar de omgeving.	- groenbuffer	<p>De zone is bestemd voor het inrichten van een groenbuffer, en dient als dusdanig aangelegd of in zijn staat bewaard als groene ruimte met als doel het bedrijf visueel af te schermen, geluid te bufferen en doorgang te verhinderen. Er zijn een beperkt aantal doorsteken voorzien voor gemotoriseerd verkeer en voor fiets- en voetgangersverbindingen. Daarnaast is de zone ook toegankelijk voor onderhouds- en instandhoudingswerken.</p> <p>Binnen deze zone is het verboden om materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen te stapelen en/of voertuigen te stallen.</p> <p>Nieuwe vergunningsaanvragen die betrekking hebben op de percelen gelegen binnen Art. 2 'Zone voor bedrijvigheid' kunnen slechts verleend worden indien bij de vergunningsaanvraag is aangetoond dat alle gronden binnen de bestemming 'Zone voor groenbuffer' zijn ingericht volgens bijhorende voorschriften van het artikel.</p>
		<b>Inrichting</b>
Om de zone voor bedrijvigheid op een kwalitatieve manier in te passen in de omgeving wordt een groene bufferzone aangelegd.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- breedte buffer is weergegeven op grafisch plan</li> <li>- minimale hoogte 4m</li> </ul>	<p>Binnen deze zone zijn alle handelingen en werken in functie van groenaanleg en het onderhoud van het groen toegelaten. Het is niet toegestaan waterinfiltratievoorzieningen op te richten in deze bestemmingszone.</p> <p>De bufferzone is verplicht aan te leggen op de aangeduide plaatsen, met een minimale breedte zoals aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>De buffer dient een groene en visuele buffer te zijn met een minimale hoogte van 4m. Ze dient een schermfunctie te hebben voor de aangrenzende woningen en het agrarische gebied.</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Streekeigen, verankerende beplanting</li> </ul>	<p>Voor de aan te leggen buffers wordt gebruikt gemaakt van streekeigen, verankerende, opgaande beplanting en wintergroene soorten.</p>
 <p>Wanneer de loods op perceel 714M wordt afgebroken wordt de ontsluiting naar de Steenweg verplicht herzien (conform art. 5) zodat het aantal aantakkingen op de Steenweg vermindert. Op dat moment zijn er geen 3 onderbrekingen voor gemotoriseerd verkeer meer noodzakelijk. Op lange termijn, wanneer de ontsluiting volledig via het aangrenzende bedrijventerrein uitbreiding Kolmen zal verlopen, zijn er geen onderbrekingen voor gemotoriseerd verkeer meer noodzakelijk, omdat van dat moment geen ontsluiting meer naar de Steenweg is toegestaan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- onderbrekingen</li> </ul> <p>De buffer dient continu dicht beplant te zijn. Er zijn maximaal 3 onderbrekingen van de groene buffer toegestaan die elk toegankelijk zijn voor de ontsluiting van gemotoriseerd verkeer, zolang de ontsluiting niet gereorganiseerd is volgens de voorwaarden in art. 5. De doorbrekingen hebben een maximale breedte van 4m en mogen verhard worden. Het stallen van materialen of voertuigen is hier verboden.</p>	


Richtinggevend		Verordenend	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften	
		<p>Indien de uitbater kan aantonen dat transport doorheen de bestaande loods onmogelijk blijkt, is het toegestaan een onderbreking in de buffer te voorzien mits er kan aangetoond worden dat dit noodzakelijk m.b.t. de functionele werking van het bedrijf omdat de ligging van de bestaande vergunde bebouwing de bereikbaarheid van alle bedrijfspertelen verhindert. Een minimale buffer van 5m breed dient in dit geval gevrijwaard te blijven.</p>	
<p>De bestaande vergunde loods in het oosten van het bedrijventerrein ligt tot tegen de perceelsgrens waardoor de achterliggende zone niet meer bereikbaar is indien de buffer tot tegen de loods wordt voorzien. Zolang het aangrenzende bedrijventerrein uitbreiding Kolmen niet ontwikkeld is, en er langs hier geen ontsluiting mogelijk is, kan de buffer beperkt onderbroken worden ivf de toegankelijkheid van het volledige bedrijventerrein.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Buffer binnen de 3 jaar gerealiseerd</li> <li>- Behoud bestaande bebouwing: enkel instanhouding</li> </ul>	<p>De aanleg van de zone voor buffer met als aanduiding '3A' dient uiterlijk 3 jaar na het in werking treden van de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP te worden gerealiseerd.</p> <p>De bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen gelegen binnen deze bestemmingszone met aanduiding '3B' kunnen behouden worden in hun huidige toestand, volgende werken zijn mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het uitvoeren van werken die vrijgesteld zijn van vergunning. Vergunnings- of meldingsplichtige werken uitvoeren zijn niet</li> </ul>	

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Als het bedrijf uitbreidt naar het aangrenzende bedrijventerrein uitbreiding Kolmen kan de bestaande bebouwing verdwijnen en dient de buffer vervuldigd te worden.</p> <p>Bij het afbreken van de bestaande gebouwen zal de ruimte in gebruik genomen worden als zone voor groenbuffer.</p>		<p>toegelaten.</p> <p>De bestaande vergunde en vergund geachte bebouwing binnen deze bestemmingszone met aanduiding '3B' dient verplicht te worden afgebroken binnen één jaar nadat de ontwikkeling van het aangrenzend bedrijventerrein uitbreiding Kolmen wordt gerealiseerd. Hierna dient de buffer verplicht te worden vervuldigd ter hoogte van de aanduiding '3B'.</p>
		<b>Beheer</b>
		<p>De beplanting wordt op een afdoende wijze beheerd zodat de instandhouding ervan gegarandeerd wordt. Bij afsterven van de beplanting dient verplicht overgegaan te worden tot vervanging in het eerste daarop volgende plantseizoen (na afsterving). De eigenaars staan in voor de aanleg en het beheer van de bestemmingszone.</p>

## Art. 4 Verbinding voor langzaam verkeer (indicatief)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<b>Gebiedscategorie: ///</b>
		<b>Bestemming</b>
In het PRUP “Regionaal bedrijventerrein Brouwerij Alken + Uitbreiding Kolmen” wordt een voetgangersverbinding voorzien via het bedrijventerrein richting het NMBS-station van Alken. Deze verbinding wordt in dit RUP doorgetrokken over de terreinen van Geramax richting de steenweg. Zo krijgt de verbinding een duidelijk begin- en eindpunt.		De zone is bestemd voor de aanleg van een fiets- en voetgangersverbinding.
		<b>Inrichting</b>
De verbinding is voorzien in een bufferzone, zodoende wordt deze geflankeerd door groen en ontstaat er een aangename verbinding met een breedte waar op zijn minst 2 fietsers kunnen passeren. Het is niet verplicht de verbinding te verharderen.  De ingegroende randzones aan weerszijden van de verbinding voor langzaam verkeer bestaan uit een streekeigen beplanting die een voldoende dicht struweel vormt zonder hinderlijk te zijn voor het verkeer.		Het indicatief tracé wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend, doch de inrichting van het tracé is verplicht met een minimale breedte van 3m. De fiets- en voetgangersverbinding heeft ingegroende randzones. De nodige inrichtingsmaatregelen dienen getroffen te worden zodat de weg niet door gemotoriseerd verkeer gebruikt kan worden. De verbinding kan verhard worden, er zijn dan enkel waterdoorlatende materialen toegestaan. Langsheen het tracé is het aanbrengen van bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, verlichting nutsleidingen en straatmeubilair, etc. toegestaan.  De aanleg van deze fiets- en voetgangersverbinding dient te worden uitgevoerd binnen 1 jaar na definitieve vaststelling van het RUP.

## Art. 5 Ontsluiting (indicatief)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: ///
		<b>Bestemming</b>
Op het grafisch plan zijn enkele ontsluitingen aangeduid die enerzijds gecategoriseerd worden in ontsluitingen op lange termijn en anderzijds in ontsluitingen op korte termijn. De huidige ontsluiting zal op korte termijn nog steeds gebruikt worden. Deze verbinding verloopt langs de Steenweg (N722). Al het verkeer, waaronder ook vrachtverkeer, is gericht op deze ontsluitingen. Wanneer de heroriëntatie naar het regionaal bedrijventerrein bewerkstelligd wordt, zijn er in het zuiden twee indicatieve ontsluitingen voorzien waardoor het bedrijfsverkeer kan aansluiten op de nieuwe ontsluiting. Dit zorgt voor een verlichting van het verkeer op de Steenweg.		De indicatieve aanduiding is bestemd voor de ontsluiting van het bedrijventerrein.
		<b>Inrichting</b>

**Richtinggevend**
**Verordenend**
**Toelichting**
**Essentiële aspecten**
**Stedenbouwkundige voorschriften**


Vanaf het moment dat het aangrenzende bedrijventerrein uitbreiding Kolmen wordt ontwikkeld dient alle bedrijfsverkeer (zowel vrachtverkeer als personenverkeer) via de nieuwe ontsluiting het bedrijventerrein te bereiken. Het is niet meer toegelaten bedrijfsverkeer via de Steenweg te laten ontsluiten.

De ontsluiting van het terrein gebeurt vandaag langs de Steenweg en kan op korte termijn zo behouden blijven. Indien de loods op perceel 714M wordt afgebroken moet de ontsluiting van het bedrijventerrein gereorganiseerd worden. Dit betekent dat er nog slechts 1 in- en uitrit voor gemotoriseerd verkeer naar de Steenweg toegelaten is.

Vanaf het moment dat er een nieuwe weg wordt gerealiseerd op het aangrenzende bedrijventerrein uitbreiding Kolmen dient de volledige ontsluiting van het bedrijventerrein in Art. 2 naar deze nieuwe weg te worden georiënteerd.

Het is niet toegelaten om de ontsluiting langs de Steenweg vanaf dat moment nog te gebruiken i.f.v. gemotoriseerd bedrijfsverkeer. Enkel de ontsluiting van langzaam verkeer blijft mogelijk via de Steenweg.

De twee zuidelijke indicatieve ontsluitingswegen op het grafisch plan kunnen verschoven worden over de gehele breedte van het perceel en dienen niet verplicht allebei gerealiseerd te worden.